



Rødsenga

- Asmaløy, Hvaler



9 nye idylliske
eneboliger for salg



Illustrasjon: 190 m² BRA

190 m² BRA
(165 m² P-rom)

Pris kr 3.295.000
4-5 sov • 2 bad • 2 stuer

Nøkkelferdig

- Familievennlig enebolig
- Gode bussforbindelser
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Nøkkelferdig
- Pipe med mulighet for peis/ovn
- Ca 300 meter gangavstand til en av Hvalers flotteste badestrender
- Ca 21 km fra Fredrikstad sentrum
- Lekeplass



Her kommer Rødsenga

Velkommen til

9 attraktive og gunstige boliger på Rødsenga. Boligene vil bli på enten 112, 150 eller 190 m² BRA. Feltet er beliggende på Rød (Asmaløy, Hvaler) i et rolig, familievennlig område.

EIENDOMMEN:

Prosjektet består av 9 eneboligtomter. Tomtene har en størrelse fra 588 kvm til 878 kvm.

Adresse:

Tomtente ligger på Rød på Asmaløy, postnummer 1684 Vesterøy - Hvaler kommune

BELIGGENHET:

Eiendommen er beliggende i et etablert boligfelt på Rødsfjellet på Asmaløy. Kort avstand til offentlig kommunikasjon med bussforbindelse til Fredrikstad og Oslo. Avstand til Fredrikstad sentrum er ca. 21 km. Kort avstand til dagligvareforretning, ungdomsskole, barnehage, idrettshall og fotballbane. Det er flere båthavner i området og det er ca. 300 m gangavstand til en av Hvalers flotteste badestrender - Listranda. Hvaler byr

på mange muligheter for friluftsliv og er et yndet ferieområde.

ENEBOLIGENE:

På tomten kan det velges mellom tre typer boliger. Dette prospektet gjelder for boligen på 190 kvm BRA.

BRA 190 kvm /P-rom 165 kvm:

1.etg.:

Hall, Bad/vaskerom, stue og kjøkken, bod og soverom.

2. etg.:

4 soverom, loftsstue, bad, og mulighet for ett soverom til (da må takvindu bestilles).

Boligene vil være over 2 plan med arealeffektive løsninger. Boligene leveres ferdig innredet. Det er mulighet for levering av uinnredet loft

mot fratrekk i prisen.

Garasje kan leveres ferdig oppsatt etter nærmere avtale.

Det gjøres oppmerksom på at arealet er beregnet i henhold til tegninger og det kan forekomme avvik.

Bruksarealet (BRA) er beregnet med utgangspunkt i Norsk Standard 3940 og Miljøverndepartementets veileder: "Grad av utnyttning" og inkluderer arealet for bygningers bruksareal samt bruksareal for åpent overbygd areal. Parkeringsareal inngår ikke i beregning av BRA for dette prosjektet. Åpent overbygd areal utgjør overbygd inngangsparti.

For boligens del er BRA beregnet på innsiden av alle omsluttende yttervegger og det er ikke trukket fra for sjakter og skap.

Primærrom (P-rom) er for eksempel oppholdsrom, soverom, kjøkken, bad, entre samt ganger og trapper mellom denne type rom. I dette salgsprospektet er samlet areal for disse rommene oppgitt, beregnet på innsiden av alle omsluttende yttervegger uten fratregg for sjakter, skap og for innvendige delevegger.

PARKERING

Det medfølger 2 utvendige biloppstillingsplasser til hver bolig.

Garasje kan leveres mot pristillegg.

VANN OG AVLØP:

Offentlig

VEI:

Offentlig.

GENERELT OM LEVERANSEN:

Grunn- og fundamentarbeider:

Eneboligene fundamenteres på støpt ringmur/plate på mark.

Takvindu:

Takvindu leveres ikke som standard, men kan leveres mot pristillegg.

Taktekking:

Tak utføres i trekonstruksjon og tekkes med betongtaksten.

Konstruksjon:

Yttervegger over terreng utføres som isolerte vegger i reisverk med utvendig panel behandlet med 2 strøk overflatebehandling (1 strøk grunning og 1 dekkstrøk). Impregnerte materialer leveres uten ytterligere overflatebehandling. Det vil være synlige spikerhoder enkelte steder.

Konstruksjonen følger norsk standard for slike bygg også hva gjelder isolasjon, brannforebyggende tiltak etc.

Vinduer/terrassedører og ytterdører:

Vinduer og terrassedører leveres som trevinduer ferdig malt i hvit farge fra fabrikk. Vinduer leveres med 2-lags energiglass.

FG (forsikringsgodkjent) låsesystem i inngangsdører. Dørvidere og låseskilt leveres i stål.



Illustrasjon av bolig på 190 kvm BRA

Ytterdører av normal god standard.

Vegger:

Innvendige skillevegger utføres som lettvegger med isolasjon og yttervegger er i trekonstruksjon og isolert.

Nødvendige vertikale sjakter for føringer av tekniske anlegg er ikke påført plantegninger. Detaljprosjekterte sjakter vil fremgå av endelige arbeidstegninger.

Gulv/etasjeskiller:

Etasjeskille i tre med spongulv og underliggende himling med gipsplater. Gulv på grunn utføres som støpt plate på mark. Evt. dragere/bjelker og tekniske føringer vil i prinsipp bli innkasset/lagt i nedforet himling. Slike bjelker/dragere og innkassingene fremgår ikke av plantegninger, da detaljprosjekteringen ikke er utført.

Listverk:

Hvit ferdigmalt listverk i profilert utførelse. Leveres med synlige maskin-spikerhoder. Gulvlister i eik i alle rom hvor det er parkett.

Innvendige dører:

Disse leveres med malte dørblad i hvit farge. Karmlist/vindussmyg, listverk og dørlist leveres i hvitmalt utførelse.

Dørvidere og låseskilt leveres i stål.

Innredning:

Kjøkkeninnredning av type Sigdal Scala eller tilsvarende kvalitet fra annen leverandør.

Baderomsinnredning i hvit utførelse bestående av benkeskap med servant, speil, overskap og lysarmatur.

Garderobeskap leveres i hvit glatt utførelse. Det leveres 1m skap til hver sengeplass.

Baderom/wc:

Det benyttes toaletter i hvit porselen. Servanter leveres med ett-greps blandedebatterier.

På bad leveres dusjkabinett i størrelse 90x90.

Badekar inngår ikke i standardleveransen, men kan leveres mot tillegg.

Trapp:

Lakkert furutrapp med åpne trinn. Malt trapp kan leveres mot pristillegg.

OVERFLATER:

Boligene:

Veggflater i boligrom, med unntak av baderom, leveres med ferdigmalte

MDF plater. Himling i 1. etg. leveres med gipsplater i sparklet og malt utførelse. I himling på loft leveres ferdigbehandlet glatt panel. I bad leveres hvite fliser i glatt utførelse i størrelse 20x20 cm.

På gulv i alle boligrom, med unntak av badrom og wc, leveres 14 mm eikeparkett. Gulv på bad og wc leveres med fliser i glatt utførelse i størrelse 20x20 cm.

SANITÆRINSTALLASJONER:

Generelt:

Vannledninger i boligene legges skjult som "rør i rør system". Spillvannsledninger legges som PVC-rør i grunnen, bjelkelag og vegger, evt. i sjakter der hvor dette er påkrevd og/eller hensiktsmessig.

Det monteres 1 stk. utekran til hver enebolig.

Boligene:

Den generelle leveransen består av stoppekran, koblingsskap for "rør i rør system", sluk på gulv i våtrom, varmtvannsbereder på 200 l, klosett med sete og lokk på bad og wc, innfelte vasker i benkeinnredning i badrom, ett-greps blandebatterier, termostatstyrt dusjbatteri i dusjkabinett. Kran og avløp for vaskemaskin. Ett-greps blandebatteri på kjøkken. Opplegg for oppvaskmaskin på kjøkken.

VENTILASJON:

Alle boligene leveres med balansert ventilasjon med varmegjenvinning. Vegghengt aggregat monteres på kryploft med styreenhet montert i innvendig bod. Balansert ventilasjon suger ut dårlig luft og tilfører samtidig ny og temperert frisk luft. Den nye luften som tilføres, renses gjennom filtre som tar bort støv, pollen og andre partikler. Fordelen er et sunnere innemiljø og redusert energibehov.

ELEKTROINSTALLASJONER/TELE:

Anlegget leveres som skjult anlegg med innfelt materiell der det bygnings teknisk er mulig. I hver bolig leveres 1 stk fordelingsskap med jordfeilbryter og automatsikringer. Det leveres 1 stk. telefonkontakt til hver bolig.

Alle stikkontakter bortsett fra komfyr, kjøleskap og oppvaskmaskin leveres som doble.

Det leveres belysning med stikkontakt under overskap i kjøkkeninnredning. Avtrekksvifte leveres med lys. Det leveres lampepunkter i himling i alle boligrom, våtrom og boder. På badrom leveres lys i forbindelse med badromsinnredning i tillegg til takpunkt.

I standardleveransen inngår det elektropunkter etter gjeldende forskrift.

Hver boenhet får utelys ved inngangsdører og ved utgangsdør fra stue til hage.

OPPVARMING:

For oppvarming leveres elektriske panelovner.

Det leveres elektriske varmekabler i alle våtrom med termostat og gulvføler. Det leveres stålpipe med mulighet for ovn/peis.

ANDRE INSTALLASJONER:

Det leveres røykvarsler og slukningststyr i tråd med myndighetskrav.

Det medfølger 3 nøkkelsest til hver enebolig.

UTOMHUSANLEGG:

Utomhusanlegg leveres grovplanert med stedlige masser. Platting ved terrassedør inngår ikke i leveransen, men kan leveres mot tillegg i prisen. Kjøreadkomst og gangveier på tomtene blir singlet. Eventuell beplantning, benker og lignende som framkommer på ulike tegninger i dette prospekt leveres ikke, og er kun ment som illustrasjon.

Det gjøres oppmerksom på at deler av utbyggingen kan ha en senere ferdigstillelse, grunnet årstider, salg og overtagelser.

ANTATT BYGGESTART/ FERDIGSTILLELSE:

Byggstart ved igangsettingstillatelse og tilfredsstillende forhåndssalg. Ferdigstillelse ca. 6-12 mnd. etter byggestart.

FORBEHOLD:

Salgsprospektet er ment som en presentasjon og er ikke bindende for

boligens detaljutforming, da detaljprosjekteringen ikke er ferdig på salgstidspunktet.

Alle opplysninger i dette prospekt er gitt med forbehold om endringer som er hensiktsmessige og/eller nødvendige uten at den generelle standard forringes. Selger forebeholder seg rett til endringer i priser og betalingsbetingelser på usolgte enheter. Det gjøres spesielt oppmerksom på at illustrasjonstegninger i prospekt, kun er ment som en illustrasjon og er ikke bindende for selger. Dette gjelder også perspektivskisser over eiendommens utomhusarealer, beplantning og materialvalg. Alle innregnede møbler, innredninger, utvendige lekeapparater og møbler, er kun ment som en illustrasjon og følger ikke med i standardleveransen.

Tegninger i dette prospekt er ikke i målestokk. For tegninger i målestokk, kontakt Arca Nova Bolig AS.

Der annet ikke er angitt særskilt, vil overflatetoleranser i boenhetene være iht. NS 3420, toleranseklasse IV.

Det vil bli inngått to ulike kontrakter mellom kjøper og selger. En kontrakt for kjøp av tomt som omfattes av Avhendingslovens bestemmelser og én kontrakt for planlegging og oppføring av boligen som omfattes av Bustad-oppføringslovens bestemmelser.

Bilder brukt i prospektet kan ha annen standard enn standard beskrevet i dette prospektet.

Forbehold om korrekt oppmåling av tomtestørrelser.

PRISER:

BRA 190 kvm:

Husleveranse kr 2.650.000,-

Tomtepriser:

Tomt 1 (874 kvm) kr 645.000,-
Tomt 2 (878 kvm) kr 645.000,-
Tomt 3 (796 kvm) kr 645.000,-
Tomt 4 (812 kvm) kr 645.000,-
Tomt 5 (814 kvm) kr 645.000,-
Tomt 8 (805 kvm) kr 645.000,-

I tillegg bekoster kjøper avfallshåndtering og byggestrøm.



Illustrasjon av bolig på 190 kvm BRA

Selger bekoster forsikring i byggeperioden.

FINANSIERINGSBEKREFTELSE

Ved kontraktssignering må kjøper fremlegge finansieringsbekreftelse på kjøpesummen.

HUSBANKFINANSIERING:

Det vil bli søkt om lån i Husbanken for opptil 80% av kjøpesummen. Det tas forbehold om godkjenning og vilkår.

OMKOSTNINGER:

I tillegg til kjøpesummen kommer omkostninger som følger:

Dokumentavgift til staten:

2,5 % av tomtepris,
kr. 16.125,-

Tinglysningsgebyr skjøte:

kr. 1.548,-

Tinglysningsgebyr panterett:

kr. 1.935,- pr. dokument.

Det tas forbehold om endringer i de off. gebyrer, herunder tinglysningsgebyrer og merverdiavgift.

Betalingsbetingelser:

Tomten betales ved kontraktssignering. Restverdi av kontrakten, tilsvarende husleveransen, betales a-konto til selger i henhold til fremdrift.

Betalingsplan spesifiseres som et vedlegg til kontrakten.

UTVIKLER OG SELGER:

Arca Nova Bolig AS
Org.nr. 984 438 664

Kontaktperson:

Thorstein Grøholt
Mob. 982 46 553
thorstein@arcanova.no

TOTALENTREPRENØR OG KONTRAKTSPART FOR PLANLEGGING OG OPPFØRING AV BOLIG:

Arca Nova Entreprenør AS
Borgeveien 1. Postboks 23,
1650 Sellebakk
NO 984 925 360 MVA

Ovennevnte selskaper har vært og er engasjert i flere eiendomsprosjekter på Østlandsområdet. For mer informasjon om virksomheten se internett: www.arcanova.no

OPPGJØR:

Oppgjør via megler Privatmegleren Fredrikstad.

Datert: 16.09.2011

190 m² BRA
(165 m² P-rom)

Pris kr 3.295.000
3-5 sov • 2 bad • 2 stuer

Nøkkelferdig



1. etg

BRA 100,0 m²
P-rom 82,7 m²

Boligen leveres med

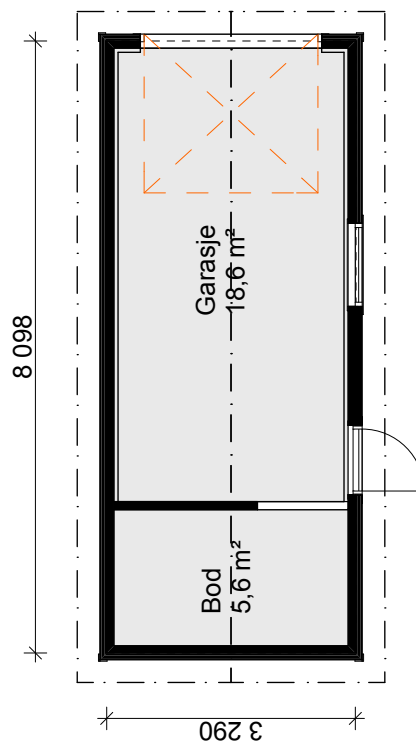
- Balansert ventilasjon med varmegjenvinning
- Parkett i alle oppholdsrom
- Fliser på bad
- Kjøkkeninnredning av type Sigdal Scala eller tilvarende fra annen leverandør
- Baderomsinnredning i hvit glatt utførelse
- Pipeløp
- Store vinduer og lyse flater

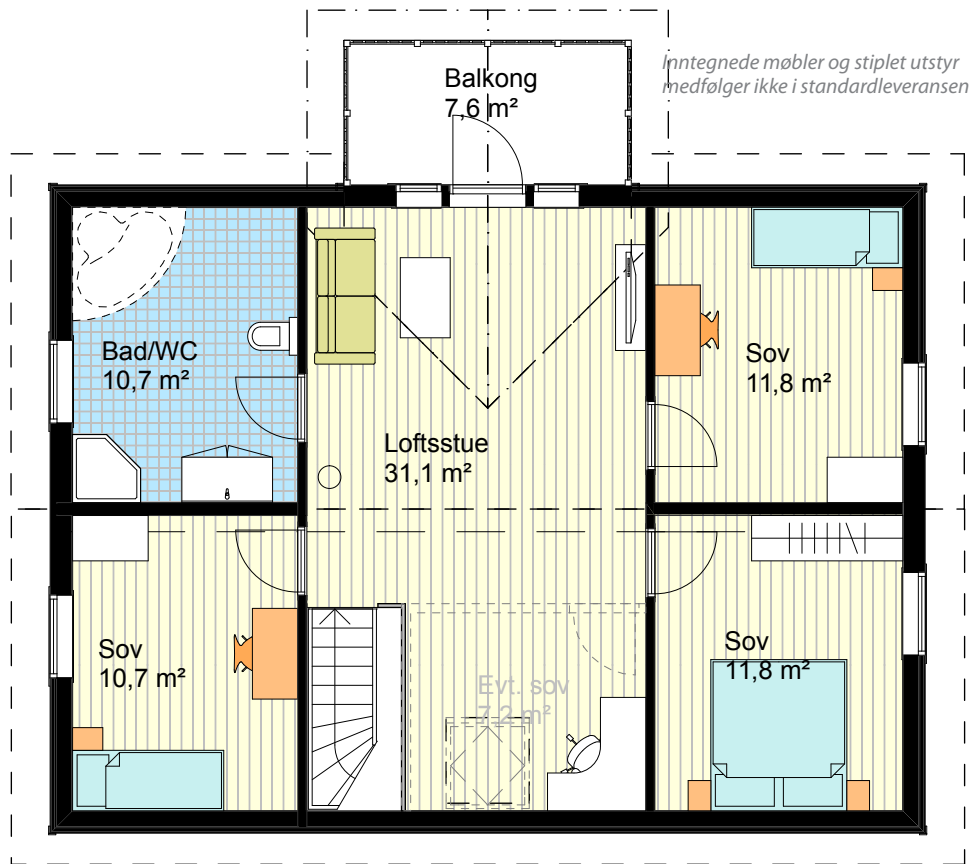
Garasje



Enkel garasje kan leveres for kr 95.000.

Dobbelgarasje for kr 155.000.





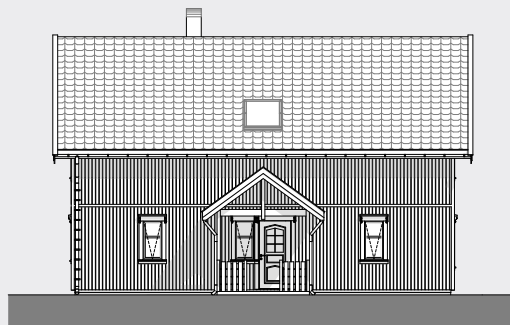
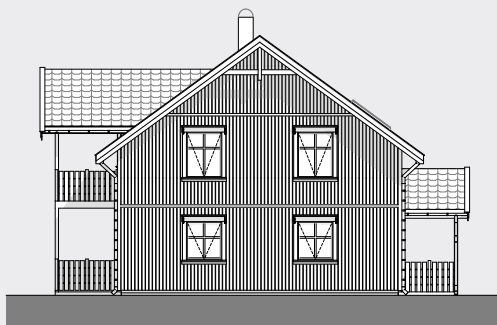
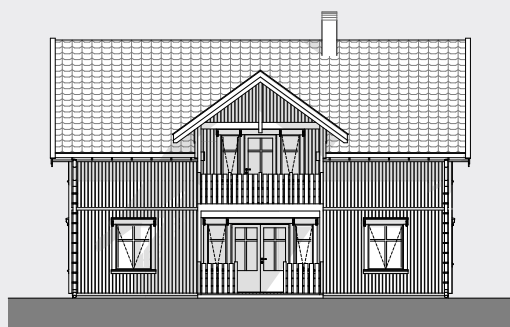
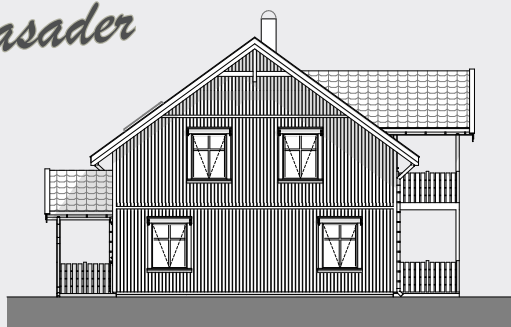
2. etg

BRA 89,8 m²

P-rom 82,1 m²

Takvindu leveres mot pristillegg i for å få et femte soverom

Fasader





Selger:

Thorstein Grøholt
Mob: 982 46 553
Tel: 69 35 54 00
E-post: thorstein@arcanova.no

PRIVAT megleren
Fredrikstad

Utvikler:

ARCA NOVA

BOLIG AS

www.arcanova.no

Borgeveien 1 · Pb. 78
1650 Sellebakk
www.arcanova.no

Tlf: 69 35 54 00
Faks: 69 35 54 01
post@arcanova.no

Totalentreprenør:

ARCA NOVA

ENTREPRENØR AS

www.arcanova.no